

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 21 – 20. Oktober 2015

> Schriftformwahrung trotz fehlerhafter Nummerierung der Nachträge

OLG Braunschweig, Urteil vom 05.06.2014 – Az.: 1 O 2416/13; BGH, Beschluss vom 10.06.2015 – XII ZR 131/14 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Wie in den vergangenen Ausgaben des Immobilien-Streiflichtes immer wieder aufgezeigt, reißt die Entscheidungswelle der Gerichte zu der Schriftformthematik bei Gewerberaummietverträgen nicht ab. Diesmal hat das OLG Braunschweig entschieden, dass die Schriftform auch dann gewahrt bleibt, wenn die Nachträge zu dem Gewerberaummietvertrag falsch nummeriert sind.

Ergibt sich der Gesamthalt einer mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel verschiedener Schriftstücke (z.B. von unterschiedlichen Anlagen und Nachträgen), muss deren Zusammengehörigkeit zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Dies erfordert jedoch keine körperliche Verbindung. Vielmehr genügt zur Begründung einer einheitlichen Urkunde die Verbindung zu einer gedanklichen Einheit durch eine wechselseitige Bezugnahme oder durch andere äußere oder inhaltliche Merkmale, die eine zweifelsfreie Zuordnung ermöglichen. Kommt das Gericht durch eine primär vorzunehmende Auslegung zu dem Ergebnis einer einheitlichen Urkunde, schadet in diesem Fall auch eine falsche Nummerierung von Mietvertragsnachträgen nicht.

Fazit: Schriftformmängel haben zur Folge, dass ein Mietvertrag, für den eine längere Laufzeit als ein Jahr vereinbart wurde, gemäß §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und somit ordentlich kündbar ist. Aufgrund dieser gravierenden Folge eines Schriftformverstößes sollte daher immer größte Sorgfalt darauf verwendet werden, die Vorgaben des Schriftformerfordernisses einzuhalten.

> Gutgläubig lastenfreier Erwerb bei nicht eingetragenen Dienstbarkeiten

BGH, Beschluss vom 23.07.2015 – Az.: V ZB 1/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass sich der gutgläubig lastenfreie Erwerb einer (Mit-)Eigentumseinheit auch auf nicht eingetragene, jedoch eintragungsbedürftige Dienstbarkeiten an einem Grundstück erstreckt. Bisher nicht eingetragene Dienstbarkeiten, die an einzelnen Miteigentumsanteilen nicht fortbestehen können, erlöschen dann im Ganzen, somit auch im Verhältnis zu den anderen Miteigentümern bzw. Wohnungs- oder Teileigentümern.

Die in dem aktuellen Fall relevante Leitungsdienstbarkeit eines Versorgungsunternehmens entstand kraft Gesetzes. Da diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit außerhalb des Grundbuchs entstanden und noch nicht gebucht war, konnte sie durch einen gutgläubig lastenfreien Erwerb des Grundstücks nach § 9 Abs.1 Satz 2 GBBerG i.V.m. § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB erlöschen. Dies war vorliegend der Fall, da der Antrag auf Eintragung der Umschreibung des Eigentums, wie gesetzlich nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GBBerG vorausgesetzt, nach dem 31.12.2010 gestellt wurde.

Fazit: Eine Eintragung des nicht gebuchten Rechts im Wege der Grundbuchberichtigung nach § 22 Abs. 1 GBO wäre nur noch dann in Frage gekommen, wenn der Antragssteller nachgewiesen hätte, dass der Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs positiv gekannt hatte. Ein derartiger Nachweis ist jedoch nur schwer zu führen.

Kontakt für weitere Informationen

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 20. Oktober 2015**Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.